

## Léta levných bytů jsou v Praze u konce, ceny míří vzhůru

19. června 2014 16:05 - Konec zlevňování, ceny nemovitostí v Praze začaly po několika letech opět růst. Potvrzují to statistiky realitních portálů i realitní makléři. Některé byty podražily i o statisíce korun. Zájem je i o byty v panelových domech.

Není to tak dávno, co byty v Praze měsíc co měsíc zlevňovaly a ti, kteří do nich nalili své úspory před prasknutím realitní bubliny, jen koukali, jak se jim investice ztrácí pod rukama.

Jenže jak se zdá, pokles cen nemovitostí se zastavil a v Praze dokonce zájem o nové bydlení žene ceny opět nahoru. Shodují se v tom statistiky realitních serverů. Ti, kdo si byt stihli koupit vloni, mohli podle nich ušetřit i několik set tisíc korun.

Levné hypotéky, hodně dětí

Tři plus jedna v Praze 4. Terasa, výhled na zeleň Krčského lesa. Zkrátka na pražské podmínky luxus. Ještě na začátku roku byste za něj podle statistik dali v průměru 5,5 milionu korun. Uběhlo pár měsíců a ten samý byt má cenovku v úplně jiné relaci. Zájemce za něj zaplatil přes šest milionů korun.

„Samozřejmě záleží na konkrétním bytě a konkrétní nemovitosti, ale poptávka po bytech a vlastním bydlení obecně v posledních měsících začíná výrazně ožívat, obzvláště v Praze,“ potvrzuje realitní expert a provozovatel realitních portálů **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** Michal Pich.

Podle něj dorostla generace, která mění menší byty za větší, což vysvětluje výraznější nárůst cen u větších bytů. „K tomu si připočtete nízké úrokové sazby hypoték a také to, že se na realitní trh vrací investoři, kteří své peníze doposud raději utráceli na akciových trzích,“ vysvětluje.

Vývoj průměrných cen bytů v Praze (zdroj: <b>realitycechy.cz</b> , <b>realitymorava.cz</b> )						
	2009/05	2010/05	2011/05	2012/05	2013/05	2014/05
1+1	2 431 022	2 431 022	2 159 609	2 077 020	2 044 886	2 150 386
2+1	3 472 796	3 472 796	3 282 016	2 963 868	2 935 020	3 356 047
3+1	4 729 352	4 729 352	4 507 047	3 989 185	4 249 192	4 870 037

Podle něj se u některých kategorií dokonce ceny bytů začínají velice podobat těm předkrizovým. Například pražské byty jedna plus jedna se v květnu roku 2009 v průměru prodávaly za 2,4 milionu, vloni dokonce jen za dva miliony, tedy skoro o pětinu levněji, a letos za dva miliony sto padesát tisíc.

U zmiňovaných větších bytů je rostoucí trend daleko znatelnější. Byty tři plus jedna se před pěti lety prodávaly v průměru za 4,7 milionu korun, potom nabídkové ceny spadly pod čtyři miliony, aby se znovu vyhouply na aktuálních 4,8 milionu korun.

Meziroční nárůst cen nemovitostí v Praze v % (zdroj: reality.idnes.cz)	
Praha 1	28
Praha 2	- 6,9
Praha 3	- 1,9
Praha 4	8,8
Praha 5	9,3
Praha 6	5,4
Praha 7	4,7
Praha 8	10,5
Praha 9	0,8
Praha 10	6,8

To, že ceny nemovitostí v Praze rostou, potvrzuje i další realitní portál reality.idnes.cz. „Při podrobnějším pohledu na vývoj v Praze můžeme skutečně potvrdit růst nabídkových cen, a to meziročně v průměru o 6,5 procenta,“ konstatuje manažer projektu reality.idnes.cz Jaroslav Hůrka.

Podle něj na tom má největší podíl růst cen nemovitostí v Praze 1, o 28 procent, v Praze 10, téměř o 6,8 procenta, nebo v Praze 8 o více než deset procent. Jediné městské části, kde podle serveru reality.idnes.cz nemovitosti zlevňovaly, byly Praha 2 a Praha 3.

Zájem je i o panel, hlásí makléři

Některé makléřské společnosti se přitom nechaly slyšet, že po letech začal být zájem i o byty v panelových domech, které byly doposud spíše na okraji zájmu. Lákavá je prý cena. Osmdesátimetrový byt v panelovém domě se dá pořídit pod 2,5 milionu korun.

„Nejčastěji takový byt hledají mladé rodiny, které již mají děti nebo založení rodiny aktuálně plánují a potřebují větší prostor,“ říká Jan Zachystal z RE/MAX Alfa.

Podle něho dlouho zavrhaná socialistická sídliště mohou navíc oproti mnohým moderním projektům nabídnout občanskou vybavenost, jako jsou školy a školky, a také jsou často blízko stanicím metra či jinak dobře dopravně dostupné.

„Samozřejmě to neplatí u všech sídlišť, jsou taková, kde na každý nabízený byt máme hned několik zájemců, třeba v okolí Kunratického lesa. Na druhou stranu jsou pak sídliště, kde se byty prodávají [opozdění](#) hůře,“ konstatuje Jan Zachystal s tím, že rozhodujícím faktorem je i stav panelového domu.

Obecně se totiž hovoří o tom, že mnoho z nich výrazně překročilo plánovanou životnost. Realitní experti proto doporučují vybírat byty v domech, které již prošly pečlivou rekonstrukcí.